



# BEBAUUNGSPLAN NR.12

— BURHAVE (ANSCHLUSS KIEBITZSTRASSE) —  
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



## A+H PLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends

Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Eisfeth-Lienen · Telefon 0 44 04 / 33 68

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf

## e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.12 - Burhave (Anschluß Kiebitzstraße) -  
der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)
- VI. Naturschutz und Landschaftspflege
- VII. Kosten der Durchführung

#### I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet dar (Teilplan "Burhave").

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Im Ort Burhave stehen zur Zeit für die Wohnbebauung nur noch wenige Bauplätze (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9) zur Verfügung. Um auch zukünftig genügend Bauplätze zur Verfügung stellen zu können, ist es erforderlich neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Diese Fläche bot sich als zukünftiges Baugebiet an, weil die Gemeinde diese Fläche käuflich erwerben konnte. Bei allen anderen

Flächen, die in Frage gekommen wären, handelt es sich um hofnahe landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben gehören.

Weiterhin ist aus ökonomischen Gründen zu berücksichtigen, daß diese Fläche an ein erschlossenes Baugebiet anschließt.

### III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.12 ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 23 500 m<sup>2</sup>.

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

allgemeines Wohngebiet	=	18 850 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrünfläche)	=	3 350 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Spielplatz)	=	1 300 m <sup>2</sup>

### Bauflächen

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sowie den Zielvorstellungen der Gemeinde wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Damit sich dieses Gebiet hinsichtlich seiner Bebauung der Umgebung anpaßt, wurde textlich festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet je Grundstück nur ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig ist.

Um eine annähernd gleiche Höhenlage der einzelnen Grundstücke zu erreichen, wurde eine maximale Sockelhöhe von 50 cm über Fahrbahnoberkante festgesetzt.

Um die geschichtliche Entwicklung des Landes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### Baulast

Die ausgewiesenen Mülltonnenstandplätze (an der Planstraße A und an der Planstraße C) sind mit einer Baulast gemäß §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten der Anlieger der Grundstückszufahrten,

deren Grundstück nicht vom Müllfahrzeug erreicht werden kann, zu belasten.

#### IV. Infrastruktur

##### Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nord-westlicher Richtung über die Kiebitzstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A, B, C sowie die Grundstückszufahrten und den Geh- und Radweg. Die Planstraßen B und C (befahrbare Wohnwege) sowie die Grundstückszufahrten und der Geh- und Radweg erhalten eine Pflasterdecke.

##### Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) für Besucher und Lieferanten vorzusehenden Parkplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nachweis:

$$18\ 850 \times 0,5 = 9\ 425 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$9\ 425 : 100 = 94,25 = 95 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$95 : 5 = 19 \text{ Parkplätze}$$

Im Bereich der Planstraße A wurden 8 Parkplätze ausgewiesen.

Im Bereich der Planstraße B wurden 5 Parkplätze ausgewiesen.

Im Bereich der Planstraße C wurden 6 Parkplätze ausgewiesen.

Im Bereich der Baugrundstücke müssen aufgrund des §47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlage aufnehmen können.

##### Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe an der Planstraße B ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca.  $9\ 425 \text{ m}^2$ .

$9\,425 \times 2\% = 188,5 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2 <$  ausgewiesene Spielplatzgröße  
von  $1\,300 \text{ m}^2$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt  $250 \text{ m} < 400 \text{ m}$ .

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes zum Teil über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen und zum Teil über offene Gräben abgeführt. Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes ist auf den Schaugraben Nr.94 am westlichen und den Zuggraben Nr.29 am südlichen Rand des Baugebietes auszurichten. Die Gräben sind von den Anliegern zu unterhalten.

### V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

### VI. Naturschutz und Landschaftspflege

Um eine optimale Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen ist in Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege und unter Berücksichtigung eines 3m breiten Reinigungstreifens, der von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten ist, an der westlichen, nord-westlichen, nördlichen, nord-östlichen, östlichen und süd-östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein 2m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

VII. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 340 000,00 DM

Ver- und Entsorgung = 180 000,00 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß den dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 28.12.1984

**A+H PLANUNGSBÜRO**  
Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heyes  
Am Weserdeich 3 - 2887 Elsfleth-Lönen Telefon 04404/53 66

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

Brake, den 9.4.85

Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

Baudirektor